

---

**TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE II CIVILE**

**Esecuzione Immobiliare**  
BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA  
Contro  
*[omissis]*

N. Gen. Rep. 559/2007

**Giudice Dott. Alberto Valle**

**RAPPORTO DI STIMA**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Nicola Giusto*  
*iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Treviso*  
*c.f. GSTNCL70A24L407M – P.Iva 02888670276*  
*studio in Via Onaro n. 23 - 30037 - Scorzè (VE)*  
*telefono / fax 041.8622379*  
*e-mail: info@studiosg.it*

---

**Beni in Comune di Preganziol (TV) – Via Q. Basso n. 4  
Quota pignorata 1000/1000**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un fabbricato unifamiliare in Comune di Preganziol (TV) Via Q. Basso n. 4 composto da:

- piano terra:

- soggiorno-pranzo mq. 35.20;
- w.c. mq. 6.50;
- ingresso mq. 18.75;
- disimpegno mq. 31.50;
- bagno mq. 6.22;
- sotto scala mq. 1.64;
- w.c. mq. 1.94;
- corridoio mq. 11.36;
- ingresso mq. 18.56;
- ripostiglio mq. 13.43;
- cantina mq. 13.77;
- centrale termica mq. 4.32;
- garage mq. 35.60;
- scoperto esclusivo mq. 170.00;

- piano primo:

- soggiorno mq. 30.25;
- studio mq. 6.95;
- camera matrimoniale mq. 18.13;
- camera singola mq. 10.98;
- bagno mq. 4.62;
- corridoio mq. 5.28;
- cucina mq. 9.82;
- veranda mq. 4.50;
- ingresso ospiti mq. 2.90;
- camera ospiti mq. 11.61;
- bagno ospiti mq. 3.40;
- camera ospiti mq. 12.30;

- bagno ospiti mq. 3.50;
- terrazzo mq. 56.50;

Il bene si sviluppa su due piani fuori terra, l'altezza interna netta dei locali è di ml. 2.75 al piano terra ad eccezione della c.t. di altezza interna pari a ml. 2.10, mentre al piano primo l'altezza interna netta è di ml. 2.95 ad esclusione della veranda di altezza interna pari a ml. 2.60. La superficie interna lorda totale dell'unità abitativa ad esclusione delle murature perimetrali, portici, terrazzi, logge..... è di **mq. 300,00**, di cui **mq. 170,50** al piano terra e **mq. 129,50** al piano primo. La superficie interna lorda del garage e di **mq. 35,60**, l'area scoperta di pertinenza è di **mq. 170,00**.

#### Identificazione catastale:

##### **Intestati:**

- ditta intestataria per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con [omissis]:

[omissis] nata a [omissis] il [omissis] c.f. [omissis]

- ditta intestataria per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con [omissis]:

[omissis] nato in [omissis] il [omissis] c.f. [omissis]

##### **Unità Immobiliari:**

- Sez. A Foglio 1 Particella 672 sub. 1 Area scoperta di mq. 170.00
- Sez. A Foglio 1 Particella 672 sub. 2 Cat. C/6 Classe 4 mq. 40.00
- Sez. A Foglio 1 Particella 672 sub. 5 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 15.5 vani

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è ubicato in località Frescada, in una zona periferica a nord del centro cittadino di Preganziol, lungo Via Q. Basso, laterale della strada statale "Terraglio". Le aree limitrofe sono destinate prevalentemente a costruzioni residenziali; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Gli esecutati acquistano i beni ognuno per la quota di proprietà pari ad ½ con atto di compravendita del 11.04.2000 notaio Ada Stiz di Treviso N. Rep. 70.205 trascritto a Treviso in data 05/05/2000 ai nn. 17570/12518

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **nessuna**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **nessuna**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: bene occupato da un esecutato ([omissis])

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Pignoramenti:*

- Atto di pignoramento immobiliare a favore del **Banco Popolare di Verona e Novara s.c.a.r.l.** del 19/10/2007 Rep. n. 4557 del Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso il 15/11/2007 ai nn. 54461/29923.

4.2.2. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria del 05/05/2000 iscritta a Treviso ai nn. 17571/3020 in forza di mutuo contratto in data 11/04/2000 Rep. n. 70206 notaio Ada Stiz di Treviso;
- Ipoteca volontaria del 05/08/2004 iscritta a Treviso ai nn. 33890/8495 in forza di mutuo fondiario in data 03/08/2004 Rep. n. 70904 notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso;
- Ipoteca volontaria del 07/08/2006 iscritta a Treviso ai nn. 41366/10586 in forza di mutuo contratto in data 03/08/2006 Rep. n. 64454 notaio Paolo Talice di Treviso;
- Ipoteca giudiziale del 14/03/2007 iscritta a Treviso ai nn. 12356/3125 in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 08/03/2007 Rep. n. 781.

4.2.3 *Trascrizioni:*

- Atto esecutivo di pignoramento immobili in Preganziol del 19/10/2007 Rep. n. 4557 del Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso il 15/11/2007 ai nn. 54461/29923.

##### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si riscontrano delle difformità interne sanabili con pratica edilizia e con pagamento di relativa oblazione. Si stima una spesa totale di €. 3.500,00. Le diversità rilevate in sede di sopralluogo sono le seguenti:

- diminuzione della superficie del garage in seguito alla realizzazione di un corridoio che collega l'ingresso alle scale interne;
- il magazzino è stato trasformato in ingresso, soggiorno-pranzo, bagno e disimpegno.
- è stato demolito il pilastro all'interno del soggiorno al piano primo.

Si fa presente che l'accesso all'immobile è avvenuto con l'ausilio della forza pubblica poiché i proprietari erano irreperibili e le modifiche sono evidenziate a titolo illustrativo con il colore rosso, nei disegni architettonici allegati.

Si precisa inoltre che tali difformità sono irrilevanti nella quantificazione del valore reale del bene oggetto di stima.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Come precedentemente descritto si riscontra una diminuzione della superficie del garage e una modifica distributiva interna del magazzino con la realizzazione di altri locali. Tali difformità possono essere sanate con pratica edilizia e relativo nuovo accatastamento.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **nessuna**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Attuali proprietari:

- [omissis] nata a [omissis] il [omissis] c.f. [omissis] per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con [omissis]
- [omissis] nato in [omissis] il [omissis] c.f. [omissis] per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con [omissis]

Proprietari dal 11/04/2000 ad oggi con atto a firma del notaio Ada Stiz di Treviso repertorio n. 70205 trascritto a Treviso in data 05/05/2000 Reg. Part. 12518 Reg. Gen. 17570.

#### Precedenti proprietari:

- [omissis] Con sede legale in [omissis] cod. fisc. [omissis] proprietaria con atto di compravendita del 22/06/1982 di Rep. n. 29 notaio Spinelli, registrato a Treviso il

28/06/1982 al n. 4927 e trascritto in data 01/07/1982 ai nn. 14812/12434.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

- **P.E. n. 1** Licenza edilizia per costruzione nuovo fabbricato prot. 1451 del 07/04/1960;
- **P.E. n. 2** Certificato di agibilità Reg. n. 629 del 22/09/1960;
- **P.E. n. 3** Concessione edilizia n. 1361 del 02/11/1982 per demolizione di corpi di fabbrica con modifiche interne, di facciata e ampliamento piano primo.
- **P.E. n. 4** Concessione Edilizia n. 1563 del 14/11/1983 per Variante alla Concessione Edilizia n. 1361 del 02/11/1982;
- **P.E. n. 5** Certificato di agibilità n. 1361 del 15/12/1983;
- **P.E. n. 6** Comunicazione di cambio destinazione d'uso senza opere (piano terra) prot. n. 453 del 12/01/2000;
- **P.E. n. 7** Concessione Edilizia n. 5523 del 25/05/2001 per sanatoria ai sensi dell'art. 97 della L.R. 61/85 per difformità rispetto alla C.E. n. 1563 del 14/11/1983;

#### **8. DESCRIZIONE APPARTAMENTO:**

Identificazione catastale:

**Intestati:**

- ditta intestataria per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con [omissis]:

[omissis] nata a [omissis] il [omissis] c.f. [omissis]

- ditta intestataria per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con [omissis]:

[omissis] nato in [omissis] il [omissis] c.f. [omissis]

**Unità Immobiliare:**

Sez. A Foglio 1 Particella 672 sub. 5 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 15.5 vani

Trattasi di un'unità residenziale composta da:

piano terra: soggiorno-pranzo, w.c., ingresso, disimpegno, bagno, sotto scala, w.c., corridoio, ingresso, ripostiglio, cantina, centrale termica;

piano primo: soggiorno, studio, camera matrimoniale, camera singola, bagno, corridoio, cucina, veranda, ingresso ospiti, camera ospiti, bagno ospiti, camera

ospiti, bagno ospiti, terrazzo;

Sviluppa una superficie interna lorda ad esclusione delle murature perimetrali, portici, terrazzi, logge..... di mq. 300,00, di cui mq. 170.50 al piano terra e mq. 129.60 al piano primo.

L'edificio è stato costruito nel 1960, ed ha subito nel corso degli anni una serie di trasformazioni autorizzate con pratiche edilizie evidenziate al punto 7. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, al piano primo risiedono i locali destinati alla vita diurna e al riposo, mentre al piano terra sono ubicati dei locali accessori al fabbricato, nonché un'area destinata a pranzo-soggiorno. L'altezza interna è di ml. 2.75 al piano terra e ml. 2.95 al piano primo. L'edificio confina: a nord con Via Q. Basso, a est con il mappale 173, a sud con la particella 40, ad ovest con il mappale 160.

Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni (struttura):* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a., muratura in laterizio, condizioni: buone

*Travi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: buone

*Solai (struttura):* tipologia: laterocemento, condizioni: buone

*Copertura (struttura):* tipologia: a falde, materiale: in laterocemento, condizioni: sufficienti

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: singola e doppia anta a battente, materiale: ferro e legno, protezione: scuri a libro e persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti

*Manto di copertura (componente edilizia):* materiale: coppi in cotto, condizioni: sufficienti

*Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura in blocchi di laterizio forati, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti

*Pavimentazione interna (componente edilizia):* materiale: piastrelle di ceramica, marmo, cemento liscio, legno, condizioni: sufficienti

*Pavimentazione esterna (componente edilizia):* mattonelle in cemento, condizioni: sufficienti

*Gas (impianto):* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti, conformità: documentazione non disponibile.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: documentazione non disponibile.

*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: documentazione non disponibile.

*Fognatura (impianto):* rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti

*Termico (impianto):* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori in acciaio, condizioni: sufficienti, conformità: documentazione non disponibile.

*Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: documentazione non disponibile.

## 9. DESCRIZIONE GARAGE:

### Identificazione catastale:

#### **Intestati:**

- ditta intestataria per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con [omissis]:

[omissis] nata a [omissis] il [omissis] c.f. [omissis]

- ditta intestataria per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con [omissis]:

[omissis] nato in [omissis] il [omissis] c.f. [omissis]

#### **Unità Immobiliare:**

Sez. A Foglio 1 Particella 672 sub. 2 Cat. C/6 Classe 4 mq. 40.00

Sviluppa una superficie interna lorda ad esclusione delle murature perimetrali di mq. 35,60.

Il garage è posizionato all'interno dell'edificio, ha un'altezza interna di ml. 2,75 ed un accesso diretto da Via Q. Basso attraverso un portone in ferro di larghezza pari a ml. 2.35. L'unità immobiliare confina: a nord con Via Q. Basso, ad est con il sub. 1 del mappale 672 (*area scoperta*), a sud ed ovest con il sub. 5 del mappale 672 (*abitazione stessa proprietà*).

#### **caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni:



buone.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a., muratura in laterizio, condizioni: buone

*Travi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: buone

*Solai (struttura):* tipologia: laterocemento, condizioni: buone

*Copertura (struttura):* tipologia: a falde, materiale: in laterocemento, condizioni: buone

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: singola e doppia anta, materiale: ferro e legno, condizioni: sufficienti.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: documentazione non disponibile.

*Pavimentazione interna (componente edilizia):* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti

## 10. DESCRIZIONE AREA SCOPERTA:

### Identificazione catastale:

#### **Intestati:**

- ditta intestataria per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con [omissis]:

[omissis] nata a [omissis] il [omissis] c.f. [omissis]

- ditta intestataria per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con [omissis]:

[omissis] nato in [omissis] il [omissis] c.f. [omissis]

#### **Unità Immobiliare:**

Sez. A Foglio 1 Particella 672 sub. 1 Area scoperta di mq. 170.00

#### **Unità Immobiliare:**

Sez. A Foglio 1 Particella 672 sub. 1 Area scoperta di mq. 170.00

L'area scoperta di pertinenza del fabbricato ha una superficie di **mq. 170,00** ed è suddivisa in tre aree:

1) area di accesso al magazzino posta ad est del fabbricato, confinante ad ovest e sud con quest'ultimo, a nord con via Q. Basso e ad est con recinzione in muratura di altezza circa ml. 2.00 che la separa dal mappale 173;

2) area posta ad est del fabbricato la quale costituisce giardino di pertinenza e accesso all'abitazione, piantumata e piastrellata in betonelle di cemento. Confina a sud ed ovest con i mappali 40 e 160, a nord con Via Q. Basso. E' delimitata da una recinzione

costituita da muretto in c.a. e ringhiera metallica;

3) area che costituisce parte della strada di accesso, posizionata a nord del fabbricato.

## **1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE OGGETTO DI STIMA:**

### **11. Fonti di informazioni:**

Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, Agenzia del Territorio di Treviso (Osservatorio del Mercato Immobiliare), Agenzie Immobiliari

### **11.2 Valutazioni delle superfici**

Alla stima del valore di mercato delle u.i. in oggetto, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, fra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale d'u.i. residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro.

<b>Unità abitativa</b>			
DESCRIZIONE LOCALI - DIPENDENZE - PERTINENZE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE
Abitazione piano terra	170,50	1,00	170,50
Abitazione piano primo	129,50	1,00	129,50
Terrazzi	56,50	0,33	18,65
Portici	0,00	0,40	0,00
Pergolato	0,00	0,20	0,00
Accessori indiretti	0,00	0,50	0,00
Verande/Logge	4,50	0,50	2,25
Cantine	0,00	0,20	0,00
Sottotetti agibili	0,00	0,50	0,00
Sottotetti abitabili	0,00	0,80	0,00
Aree scoperte	170,00	0,10	17,00
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>			<b>337,90</b>

<b>Porzioni valutate a corpo</b>			
DESCRIZIONE LOCALI - DIPENDENZE - PERTINENZE	QUANTITÀ	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE
Garage	35,60	0,50	17,80
<b>TOTALE</b>			<b>17,80</b>

<b>Stima del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare</b>		
Valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili siti nella zona, di qualità e vetustà simili all'unità immobiliare oggetto di stima	€/mq	1.500,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), arrotondato al 2° decimale dato dalla media dei seguenti coefficienti:		0,91
1 tipo di immobile (abitazione indipendente)	1,00	
2 stato di conservazione (sufficiente)	0,75	
3 grado di commerciabilità (discreto)	0,90	
4 grado di urbanizzazione (urbanizzato)	0,95	
5 esposizione orientamento (buono)	1,00	
6 funzionalità (discreta)	0,85	
Valore di mercato unitario RESIDENZIALE ponderato	€/mq	1.365,00
Riepilogo superficie complessiva vendibile	mq	355,70
<b>VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE</b>	€	<b>485.530,50</b>

<b>VALORE COMMERCIALE (arrotondato)</b>	<b>€ 485.500,00</b>
---	---------------------

### 11.3 Valore quota 1000/1000 del bene oggetto di stima

Il valore complessivo della quota esecutata pari a 1000/1000 dell'intera proprietà, come pignorata nello stato di fatto e di diritto, come risulta dal sopralluogo e dedotte le spese per la sanatoria delle difformità edilizie è di € 482.000,00 (Euro Quattrocentottantaduemila/00)

Treviso, lì 13.05.2008

Il C.T.U.

Arch. Nicola Giusto

**Allegati alla presente perizia:**

- n. 23 foto
- Documentazione relativa alle concessioni edilizie, inizio lavori, certificato di agibilità
- Visure catastali
- Tabulati di verifica RR.II
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia

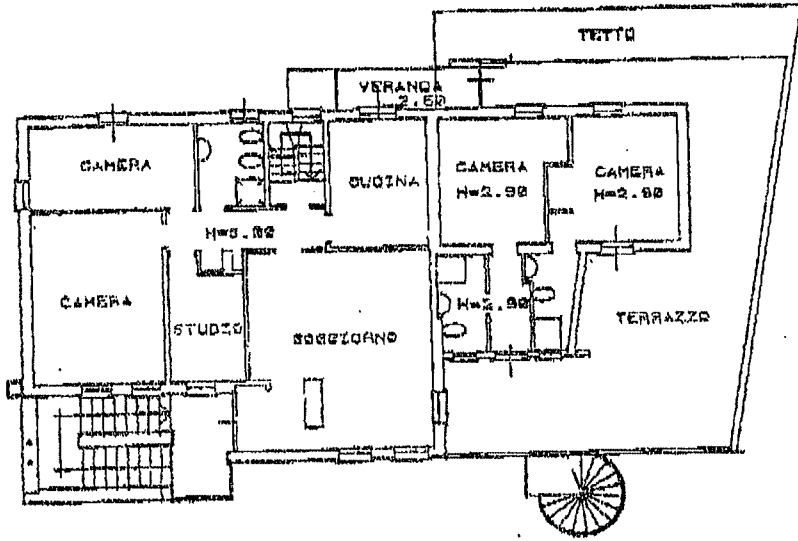


MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD.L. 13-4-1939, n. 652)

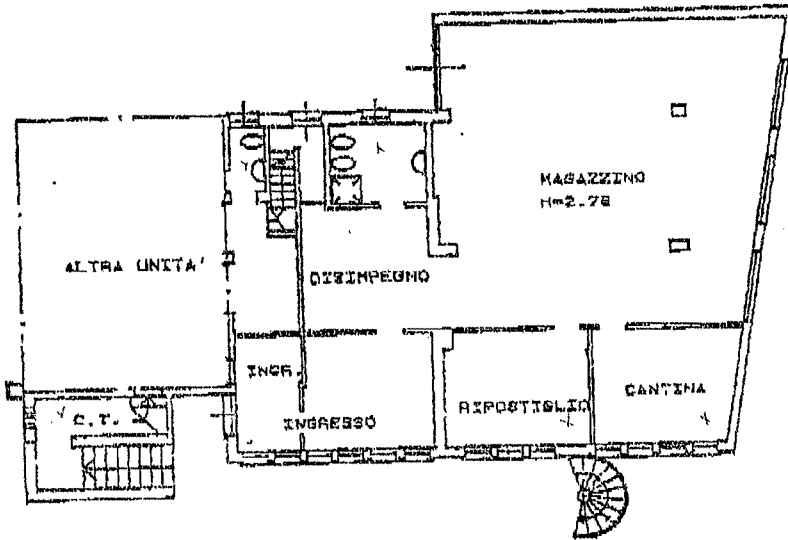
BN (CEU)

LIRE  
200

Area di u.f.u. in Comune di ..... **REGANZIOL** via ..... **QUIRINO BASSO** ..... CIV. ....



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 20

Divisione di N.C.   
 di variazione   
 modificativi catastelli  
 Sub. 5

Compilata dal ..... **GEOMETRA** .....  
(Titolo, cognome e nome)  
**EURLAN MARCELLINO**  
 iscritto all'albo de ..... **GEOMETRI** .....  
 della provincia di ..... **TREVISO** .....  
 data ..... **24.13.2011** .....



RISERVATO ALL'UFFICIO

